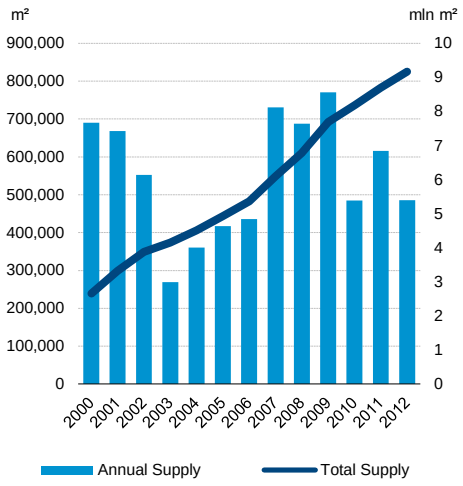
Retail market

TRENDS 2013

SUPPLY	↗
DEMAND	→
RENTS	→
VACANCY	↗

EVOLUTION OF RETAIL STOCK IN POLAND



Source: *Colliers International*

MAIN RETAIL SCHEMES COMPLETED IN 2012

CITY	PROJECT	DEVELOPER	SIZE (m² GLA)
Rzeszów	Galeria Rzeszów	Star Europa Holding	42,200
Kielce	Korona Kielce	Church Land Development	34,400
Gorzów Wielkopolski	Nova Park	Futureal, Caelum Development	32,400
Wrocław	Sky Tower	LC Corp Sky Tower	25,000
Grudziądz	Alfa Centrum	JWK Invest	22,000
Kędzierzyn -Koźle	Odrzańskie Ogrody	PA Nova	22,000
Warsaw	Auchan Łomianki (Phase I)	Immochan	18,000
Szczecin	Outlet Park Szczecin	Echo Investment	16,500
Świdnica	Galeria Świdnicka	Rank Progress	15,500

Source: *Colliers International*

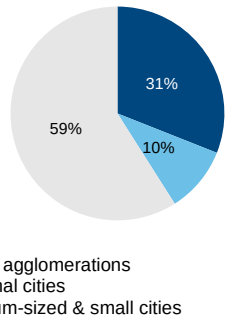
OVERVIEW

- In 2012, developers delivered 485,600 m² of modern retail space to the market, representing a 22% decrease compared to the previous year. The new supply was dominated by smaller retail developments with a leasable area not exceeding 35,000 m². The largest retail scheme supplied in 2012 was Galeria Rzeszów (42,000 m² of leasable space), which was completed in November 2012.
- More than 30% of the new supply was located in the eight largest Polish agglomerations, while almost 60% was delivered in small and medium-sized cities (less than 200,000 inhabitants).
- New developers of outlet centres have appeared on the Polish retail market. The first outlet centre was delivered in Szczecin (Outlet Park Szczecin) by Echo Investment, while in Rzgów (near Łódź) Ptak Outlet was completed by Centrum Targowe Ptak SA.
- At the end of the year, the total supply of modern retail space stood at 9.17 million m².
- In 2012, new international retail chains entered the Polish market, e.g. the American brands Victoria's Secret, Bath&Body Works and American Eagle Outfitters as well as Scandinavian COS (Collection of Style) owned by H&M Group.
- Pop-up shops, temporary shops that open in a given area for only a specified time, are starting to appear in shopping centres. This type of store allows retailers to identify the market and is generally a solution chosen by new brands and young designers, such as Pop-Up Shop Bohoboco and Loft37.pl and Pop-Up Store Blessus located in Stary Browar or the Łukasz Jemioł boutique in Manufaktura.
- The vacancy level in the largest Polish agglomerations did not exceed 5%. The lowest space availability was recorded in Warsaw and Szczecin.

RETAIL SECTOR IN MAJOR CITIES IN POLAND

- **Warsaw** with more than 1.35 mln m² of modern retail space is the biggest retail market in Poland. Specialised SCs constitutes 25% of total stock (almost 278,000 m²). In 2012 one shopping centre was delivered to Warsaw market, namely the first phase of Auchan Łomianki (18,000 m²). Currently there is 59,000 m² under construction in three new retail schemes (Galeria Miejska Plac Unii, Galeria Podkowa and Factory Annopol outlet centre) and two extensions (Galeria Mokotów and the 2nd phase of Auchan Łomianki). The vacancy rate is very low, at the level of 1.6%. Retail market in Warsaw records the highest rents in Poland. Prime rental value for units of approx. 100 m² located in the best shopping centres and leased by fashion tenants amounts to more than EUR 90/m².
- **Kraków** retail market offers 490,000 m² located in 13 shopping centres. One retail complex represents specialised SC – Futura Park with Factory outlet. In terms of retail pipeline one scheme is under construction – Galeria Bronowice (60,000 m²) developed by Immochan. Vacancy rate recorded in shopping centres in Kraków is 4.5%, which is the highest level among major Polish agglomerations, however there are significant differences between individual shopping centres.
- **Poznań** – at the end of 2012 total retail stock amounted to 520,000 m², nearly 15% of which are specialised SC. Currently two traditional shopping centres are under construction – located at the railway station Poznań City Center (58,000 m²) and small mix-use scheme Galeria MM (5,000 m² of retail space). Retail market in Poznań is relatively balanced with vacancy rate at the level of 2.3%. Prime rent amounts to approx. EUR 48/m², however some decrease of rental levels may be expected due to relatively high pipeline.

NEW RETAIL SUPPLY BY THE CITIES SIZE



Source: *Colliers International*

SELECTED LEASE TRANSACTIONS IN 2012

TENANT	AREA (m²)	LOCATION
Loopy's World	4,000	Park Handlowy Bielany
American Eagle Outfitters	739	Arkadia
KIK	430	Galeria Pruchnicka
COS	268	Stary Browar
Asics	243	Factory Warszawa Ursus
Bath&Body Works	166	Złote Tarasy

Source: *Colliers International*

ENTRIES OF NEW BRANDS IN 2012

BRAND	CATEGORY	ORIGIN	FIRST LOCATION
Bath&Body Works	Health & Beauty	US	Złote Tarasy, Warsaw
Kari	Shoes	RUS	Galeria Słoneczna, Radom
American Eagle Outfitters	Fashion	US	Arkadia, Warsaw
COS	Fashion	S	Mysia 3, Warsaw
LC Waikiki	Fashion	TR	Silesia City Center, Katowice
Victoria's Secret	Health & Beauty	US	Złote Tarasy, Warsaw
Fressnapf / Maxi Zoo	Other	D	E.Leclerc, Warsaw

Source: *Colliers International*

MAIN RETAIL SCHEMES PLANNED TO BE DELIVERED IN 2013

CITY	PROJECT	DEVELOPER	SIZE (m² GLA)
Gliwice	Europa Centralna	Helical Poland	67,000
Kraków	Galeria Bronowice	Immochan	60,000
Poznań	Poznań City Center	TriGranit	58,000
Katowice	Galeria Katowicka	Neinver	50,500
Gdynia	Wzgórze (extension)	Mayland Real Estate	45,500
Warsaw	Factory Annopol	Neinver	19,700
Warsaw	Galeria Miejska Plac Unii	Liebrecht & wooD, BBI Development NFI	15,500

Source: *Colliers International*

- **Wrocław** with retail space density ratio at the level of approx. 720 m²/ 1,000 inhabitants is the most saturated retail market among major Polish agglomerations. Total stock amounts to 560,000 m². Nearly 90,000 m² is located in specialised SC. One shopping centre was delivered to the market in 2012 – Sky Tower (25,000 m²). Retail market in Wrocław should be relatively stable in 2013, as no retail scheme is under construction.

- **Tricity** is the third biggest retail market in Poland. Traditional SCs offer more than 470,000 m², while specialised SCs – 154,000 m². In 2012 nearly 50,000 m² was completed in two new projects (Galeria Szperk and Centrum Kowale) and in three extensions of existing shopping centres. Currently, 45,500 m² is under construction (extension of Wzgórze SC).

- **Upper Silesia** with 945,000 m² is the second largest retail market in Poland. Relatively low vacancy level (2%) and density ratio (approx. 430 m²/ 1,000 inhabitants) indicate high potential of this region, which was discovered by developers. Upper Silesia also has the highest pipeline (124,500 m²) and two large scale shopping centres are planned for delivery in 2013 – Europa Centralna and Galeria Katowicka.

- **Łódź** – total retail stock amounts to 505,600 m² and is dominated by traditional SC (493,000 m²). In 2012 first specialised shopping centre appeared on the market – Ptak Outlet (first phase of 12,600 m²). Vacancy rate amounts to 1.9%.

- **Szczecin** is the smallest regional market in Poland. Traditional SCs offer 237,600 m². In 2012 the first outlet centre in Szczecin was completed – Outlet Park Szczecin (16,500 m²) developed by Echo Investment. Retail market in Szczecin has the lowest vacancy ratio among major Polish agglomerations – it amounts to 1.1%.

PROGNOSIS

- Currently, there is almost 800,000 m^2 of retail space under construction. Due to developers' high level of activity, the increase in supply in 2013 will be higher than in the previous year, and is estimated to reach approximately 600,000 m^2. Developers are once again interested in major Polish cities, where they are looking for gaps in terms of location, complementary offer or diversity of the retail format that they could fill in.

- Unlike in the previous year, many shopping centres planned for 2013 are large-scale projects with GLA exceeding 50,000 m^2. On the other hand, growing interest is being recorded in small shopping centres with a local range offering convenient shopping.

- The biggest openings planned for 2013 include Europa Centralna in Gliwice (67,000 m^2), Galeria Bronowice in Krakow (approx. 60,000 m^2), Poznań City Center in Poznań (58,000 m^2), Galeria Katowicka in Katowice (50,500 m^2) and the extension of SC Wzgórze in Gdynia.

- Some tenants are opening stores in new locations, for example an intensive expansion is planned by Grupa LPP, which in March 2013 it is introducing a new brand Sinsay. Tenants are also diversifying the ways they reach consumers by for example online sales. They are also looking for opportunities to strengthen their offer by introducing new concepts (e.g. new concept of Douglas – Douglas Beauty Studio).

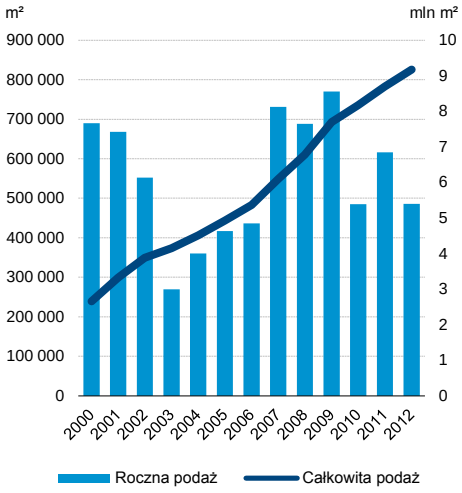
- Prime rents in the best retail locations should be relatively stable in 2013. A decline in rental rates is expected in less popular or older generation shopping centres and those less favourably situated. Currently, the retail market in Poland can be described as a tenants' market; therefore, tenants are reviewing their rents agreed a few years ago.

- Pressure on rents and the extended period of commercialisation of new projects can translate into an increase in vacancy rates in selected markets.

TRENDY 2013

PODAŻ	↗
POPYT	→
CZYNSZE	→
PUSTOSTANY	↗

PODAŻ W UJĘCIU ROCZNYM ORAZ CAŁKOWITA



Źródło: *Colliers International*

GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE UKOŃCZONE W 2012 ROKU

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. NAJMU (m²)
Rzeszów	Galeria Rzeszów	Star Europa Holding	42 200
Kielce	Korona Kielce	Church Land Development	34 400
Gorzów Wielkopolski	Nova Park	Futureal, Caelum Development	32 400
Wrocław	Sky Tower	LC Corp Sky Tower	25 000
Grudziądz	Alfa Centrum	JWK Invest	22 000
Kędzierzyn -Koźle	Odrzańskie Ogrody	PA Nova	22 000
Warszawa	Auchan Łomianki (Faza I)	Immochan	18 000
Szczecin	Outlet Park Szczecin	Echo Investment	16 500
Świdnica	Galeria Świdnicka	Rank Progress	15 500

Źródło: *Colliers International*

Rynek handlowy

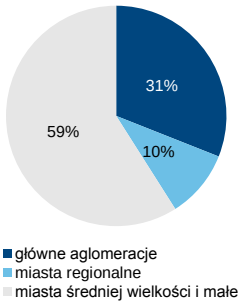
ZARYS OGÓLNY

- W 2012 roku deweloperzy ukończyli 485 600 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, co stanowi spadek o ok. 22% w porównaniu do roku poprzedniego. Nowa podaż zdominowana była przez mniejsze obiekty handlowe o powierzchni najmu nieprzekraczającej 35 tys. m². Jedynym większym centrum handlowym oddanym do użytku była ukończona w listopadzie 2012 roku Galeria Rzeszów (42 tys. m² najmu).
- Ponad 30% nowej podaży dostarczono w 8 największych polskich aglomeracjach, a blisko 60% w miastach małej i średniej wielkości (poniżej 200 tys. mieszkańców).
- Na polskim rynku handlowym pojawili się nowi deweloperzy centrów wyprzedażowych. Pierwsze centra tego formatu zostały ukończone w Szczecinie (Outlet Park Szczecin, Echo Investment) oraz w Rzgowie pod Łodzią (Ptak Outlet, Centrum Targowe Ptak SA).
- Na koniec roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce osiągnęła 9,17 milionów m².
- Polski rynek handlowy w 2012 roku wzbogacił się o nowe międzynarodowe marki, m.in. amerykańskie sieci Victoria's Secret, Bath&Body Works i American Eagle Outfitters czy skandynawską markę COS (Collection of Style), należącą do sieci H&M.
- W centrach handlowych pojawiły się tzw. pop-up shops, czyli sklepy tymczasowe, otwarte w danej lokalizacji przez określony czas. Taka forma pozwala na rozpoznanie rynku i przeważnie wybierana przez nowe marki oraz młodych projektantów (np. Pop-Up Shop Bohoboco i Loft37.pl oraz Pop-Up Store Blessus w Starym Browarze, czy butik Łukasza Jemioła w Manufakturze).
- Współczynnik powierzchni niewynajętej w największych aglomeracjach miejskich nie przekroczył 5%. Najmniej dostępnej powierzchni znajduje się w Warszawie i Szczecinie.

RYNEK HANDLOWY W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH POLSKI

- **Warszawa** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej w Warszawie wynosi ponad 1,35 mln m², co czyni ten rynek największym w Polsce. Specjalistyczne CH stanowią 25% całkowitej podaży (blisko 278 tys. m²). W 2012 roku zostało oddane do użytku jedno centrum handlowe – pierwsza faza Auchan Łomianki (18 tys. m²). Aktualnie w budowie znajduje się łącznie 59 tys. m², w tym trzy nowe projekty (Galeria Miejska Plac Unii, Galeria Podkowa oraz Factory Annopol) oraz dwie rozbudowy (Galeria Mokotów i II faza Auchan Łomianki). Wskaźnik powierzchni niewynajętej jest niski i kształtuje się na poziomie 1,6%. Na warszawskim rynku handlowym odnotowuje się najwyższe stawki czynszów w Polsce. Czynsze typu prime, za powierzchnie ok. 100 m² zlokalizowane w najlepszych centrach handlowych, sięgają ponad 90 EUR/m².
- **Kraków** – krakowski rynek handlowy dysponuje 490 tys. m² nowoczesnej powierzchni zlokalizowanej w 13 centrach handlowych. Grupę specjalistycznych CH reprezentuje jeden kompleks handlowy – Futura Park wraz z centrum wyprzedażowym Factory. W trakcie budowy znajduje się jeden projekt – Galeria Bronowice (60 tys. m²) – realizowany przez Immochan. W Krakowie odnotowano najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej, który kształtował się na poziomie 4,5%. Warto jednak zwrócić uwagę, że pod względem dostępnej powierzchni występują istotne różnice pomiędzy poszczególnymi centrami handlowymi.
- **Poznań** – na koniec 2012 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wyniosła 520 tys. m², z czego blisko 15% stanowią specjalistyczne CH. Aktualnie w fazie budowy znajdują się dwa tradycyjne centra handlowe – galeria handlowa Poznań City Center (58 tys. m²) połączona z dworcem kolejowym oraz mały wielofunkcyjny obiekt Galeria MM (ok. 5 tys. m² powierzchni handlowej). Rynek handlowy w Poznaniu jest stosunkowo stabilny, a współczynnik powierzchni niewynajętej kształtuje się na poziomie 2,3%. Czynsze typu prime wynoszą około 48 EUR/m² powierzchni, jednak w związku z wysokim poziomem planowanej podaży stawki mogą ulec obniżeniu.

NOWA PODAŻ W ZALEŻNOŚCI OD WIELKOŚCI MIAST



Źródło: *Colliers International*

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W 2012 ROKU

NAJEMCA	POW. (m²)	LOKALIZACJA
Loopy's World	4 000	Park Handlowy Bielany
American Eagle Outfitters	739	Arkadia
KIK	430	Galeria Pruchnicka
COS	268	Stary Browar
Asics	243	Factory Warszawa Ursus
Bath&Body Works	166	Złote Tarasy

Źródło: *Colliers International*

MARKI DEBIUTUJĄCE W 2012 ROKU

MARKA	KATEGORIA	POCHODZENIE MARKI	PIERWSZA LOKALIZACJA
Bath&Body Works	Zdrowie i uroda	US	Złote Tarasy, Warszawa
Kari	Obuwie	RUS	Galeria Słoneczna, Radom
American Eagle Outfitters	Moda	US	Arkadia, Warszawa
COS	Moda	S	Mysia 3, Warszawa
LC Waikiki	Moda	TR	Silesia City Center, Katowice
Victoria's Secret	Zdrowie i uroda	US	Złote Tarasy, Warszawa
Fressnapf / Maxi Zoo	Pozostałe	D	E.Leclerc, Warszawa

Źródło: *Colliers International*

GŁÓWNE OBIEKTY HANDLOWE, KTÓRYCH UKOŃCZENIE PLANOWANE JEST NA 2013 ROK

MIASTO	PROJEKT	DEWELOPER	POW. (m²)
Gliwice	Europa Centralna	Helical Poland	67 000
Kraków	Galeria Bronowice	Immochan	60 000
Poznań	Poznań City Center	TriGranit	58 000
Katowice	Galeria Katowicka	Neinver	50 500
Gdynia	Wzgórze (rozbudowa)	Mayland Real Estate	45 500
Warszawa	Factory Annopol	Neinver	19 700
Warszawa	Galeria Miejska Plac Unii	Liebrecht & wooD, BBI Development NFI	15 500

Źródło: *Colliers International*

- **Wrocław** – wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową kształtuje się na poziomie ok. 720 m²/1 tys. mieszkańców, co czyni Wrocław liderem pod względem nasycenia wśród największych aglomeracji w Polsce. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej wynosi 560 tys. m². Około 90 tys. m² stanowią specjalistyczne CH. W 2012 zostało oddane do użytku jedno centrum handlowe – Sky Tower (25 tys. m²). Aktualnie we Wrocławiu nie ma żadnych projektów w budowie, w związku z czym rynek ten powinien być stosunkowo stabilny w 2013 roku.

- **Trójmiasto –** rynek ten jest trzecim co do wielkości rynkiem nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce. Tradycyjne CH oferują ponad 470 tys. m² powierzchni, podczas gdy specjalistyczne CH – 154 tys. m². W 2012 r. podaż wzrosła o ok. 50 tys. m² w związku z ukończeniem dwóch projektów – Galerii Szperk oraz Centrum Kowale, a także rozbudową trzech istniejących centrów handlowych. Obecnie 45,5 tys. m² powierzchni znajduje się w budowie (rozbudowa centrum handlowego Wzgórze).

- **Górny Śląsk** jest drugim pod względem wielkości rynkiem nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce. Całkowita podaż wynosi 945 tys. m². Dzięki stosunkowo niskiemu wskaźnikowi powierzchni niewynajętej (2%) oraz współczynnikowi nasycenia na poziomie ok. 430 m²/1 tys. mieszkańców, obszar Górnego Śląska posiada bardzo duży potencjał, który został dostrzeżony przez deweloperów. Planowana podaż nowej powierzchni wynosi aż 124,5 tys. m². Dwa duże centra handlowe zostaną ukończone w 2013 r. (Europa Centralna oraz Galeria Katowicka).

- **Łódź** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni handlowej kształtuje się na poziomie 505,6 tys. m². W 2012 r. na rynku pojawiło się pierwsze centrum wyprzedażowe – Ptak Outlet (pierwsza faza 12,6 tys. m² pow. najmu). Współczynnik powierzchni niewynajętej wynosi 1,9%.

- **Szczecin** jest najmniejszym rynkiem handlowym w Polsce. W tradycyjnych CH znajduje się 237,6 tys. m² powierzchni. W 2012 r. ukończone zostało pierwsze centrum wyprzedażowe, Outlet Park Szczecin (16,5 tys. m²), zrealizowane przez Echo Investment. Szczeciński rynek handlowy charakteryzuje się najniższym współczynnikiem pustostanów wśród głównych polskich aglomeracji (1,1%).

PROGNOZY

- Obecnie w budowie znajduje się blisko 800 tys. m² powierzchni handlowej. W związku z wysoką aktywnością deweloperów przyrost podaży w 2013 roku będzie wyższy od poziomu odnotowanego w roku 2012 i szacuje się, że wyniesie ok. 600 tys. m². Deweloperzy ponownie zwracają się w stronę większych miast, szukając w nich luk do zagospodarowania, czy to pod względem lokalizacji, czy uzupełnienia oferty lub zróżnicowania formatu handlowego.

- W przeciwieństwie do poprzedniego roku, wiele centrów handlowych planowanych na 2013 rok jest dużymi obiektami o powierzchni najmu przekraczającej 50 tys. m². Z drugiej strony odnotowuje się wzrost zainteresowania małymi centrami osiedlowymi, tzw. wygodnych i szybkich zakupów, o lokalnym zasięgu.

- Do największych otwarć planowanych na 2013 rok należą Europa Centralna w Gliwicach (67 000 m²), Galeria Bronowice w Krakowie (ok. 60 000 m²), Poznań City Center w Poznaniu (58 000 m²), Galeria Katowicka w Katowicach (50 500 m²) oraz rozbudowywane centrum handlowe Wzgórze w Gdyni.

- Część najemców zapowiada otwarcia kolejnych sklepów w nowych lokalizacjach, m.in. intensywny rozwój ma w planach Grupa LPP, która w marcu 2013 roku wprowadza na rynek nową markę Sinsay. Najemcy różnicują również sposoby dotarcia do klientów, m.in. poprzez rozwój sprzedaży internetowej oraz szukają możliwości urozmaicenia oferty poprzez wprowadzanie nowych konceptów swoich sklepów (np. nowy koncept sieci Douglas – otwierane w formie wyspy Douglas Beauty Studio).

- W 2013 roku czynsze typu prime w najlepszych lokalizacjach handlowych powinny być relatywnie stabilne. Spadek stawek czynszowych spodziewany jest w centrach mniej popularnych, starszej generacji oraz mniej korzystnie zlokalizowanych. Obecnie rynek handlowy w Polsce jest rynkiem najemcy, którzy korzystając z tego faktu rewidują czynsze sprzed kilku lat.

- Presje na czynsze oraz przedłużony okres komercjalizacji nowych obiektów mogą przełożyć się na wzrost współczynnika pustostanów na wybranych rynkach.